入居直後の手直し工事を減らすために

退去リフォーム時にチェックすべきポイント

新しい入居者が決まって喜んだのも束の間、幾日も経たないうちに「蛇口をきつく締めても水が垂れてくる」「扉の建付けが悪くて、きちんと閉まらない」などの連絡が入り、「突然の出費で喜びも半減…」というような経験はありませんか？

入居直後の手直し工事は、空室の状態での工事と違って、入居者とのアポイント取りや段取り組みがあるので修理まで時間がかかりますし、費用面でも別の作業と合わせてまとめて修理できれば安くすむところを、多くの場合入居者の都合に合わせなければならず、その作業のためだけに現場に行かなければなりません。当然工賃は割高になります。入居者もきっと「せっかく引っ越したのに…」と思っているはずです。

このような事態を回避するためには、退去リフォーム時にしっかり点検し、状態が悪い箇所を見落すこと無く直してしまうのが一番で、時にはまだ使える状態であっても、予防的に修理交換を行うことも必要です。しかしながらオーナー様の立場からすれば、管理会社やリフォーム会社から工事提案が出されても、予防的にとはいえ壊れてもいないのに費用が発生するのは、なかなか納得できないのではないでしょうか。

そこで今回は管理会社などからの提案に対してご理解いただける様、入居直後の手直し工事を減らすため、退去リフォーム時にチェックすべきポイントをいくつかご紹介します。

右記の表を見ると、水回りと電気設備及び建具の3点に集中していることがわかります。これらは日常でよく使われるため、劣化しやすい部分であり、当然入居後すぐに使うものですので、不具合に入居者が気付きやすい部分です。また、小さな不具合とはいえ、よく使うもの故に不満は小さくありません。リフォームの際に生活を想像しながら修繕個所を見つけようと思ってもなかなか難しいのですが、チェックリスト化することで見落しを減らしていくのです。

残念ながら、入居後しばらくしないと不具合が分からないもの（例えばガス器具関連など）もありますし、リフォーム後長期空室になった場合には空室期間中に劣化して不具合を起こすこともあります。それでも

場所	チェックポイント
キッチン	水栓金物のパッキン
	ガスコンロの電池
	収納扉の建付不良
	換気扇の異音や動作不良
	換気扇照明の電球
	手元灯の蛍光灯
浴室	シャワーヘッドパッキン
	シャワー・カラン切り替えレバー用パッキン
	浴室照明の電球
	水栓金物のパッキン
	浴室ドアがカチッと閉まるか、鍵が掛かるか
	換気扇の異音や動作不良
	浴室鏡のサビ、変色
洗面所	水栓金物のパッキン
	洗面台照明の電球
	洗面台下の収納内底板たわみ
	洗面ボウルの亀裂
	小物置き棚の割れ
トイレ	ボールタップ
	フロートバルブ
	換気扇の異音や動作不良
	温水便座の動作不良
	温水便座リモコンの電池
建具	扉の反りや歪み、動き
	敷居テープの剥がれ
	網戸の穴あき
	ドアノブ・レバーのぐらつき
	ドアストッパーのゴム劣化
	襖の内側の破れ
	襖枠の剥がれ
	玄関のドアクローザーが効いていない
	換気口が固くて開かない

チェックリストの項目を確認し、退去リフォーム時に完全に直しきってしまうことで、入居後の手直し工事の発生は確実に減ります。劣化などが予想されるものは、使用可能な状態でも思い切って交換すれば、後日バラバラと手直しを行うことに比べ、費用もかえって安上がりに済むのです。

特に長期空室の場合は、退去リフォーム時だけでなく内見用現地設置キーの回収時などを利用して、入居前に一通りのチェックを行えば、万一不具合が見つかっても部屋が空っぽの状態で工事が可能なので、手間も費用もかなり抑えられます。オーナー様からすれば、なぜこのタイミングで費用が…と思われる場面もあるかと思いますが、余計なトラブルを避けるためにはとても重要です。

入居者の満足と不必要な支出の削減のために、退去時や入居前の不具合チェックによる提案の際には、是非ご理解、ご協力をいただければと思うところです。

ハウスメイト通信 2015年8月号
2015年8月発行（毎月1回発行）

発行元・ 住まい 賃貸 ハウスメイト
〒564-0063 大阪府吹田市江坂町1-23-28 江坂南口ビル4F
TEL.06-6310-9191　FAX.06-6380-9951

ハウスメイト通信

August 2015 8

オーナー様向けニュースレター

贈与推進ともいえる政策続々

相続税対策にどう活用する?

今年に入っての大幅な税制改正から早くも8ヶ月。基礎控除額の縮小によって相続税は大幅な増税となり、資産の「これから」に悩まれているオーナー様も少なくないのではないでしょうか。いつ起こるか分からないものの、いつかは訪れるものとして準備が必要な相続問題。今回は相続税対策として活用されている方も多い「非課税贈与」に注目したいと思います。

広がる非課税贈与枠。資産移転の国策が追い風

今回の相続税増税とは反対に非課税制度を増やしているのが贈与税です。今年も4月から「結婚・出産・育児」資金の贈与について1,000万円の非課税枠が創設され、親から子・孫への新たな資産の移転方法として注目を集めました。

どれだけ莫大な財産も、生前に贈与してしまえば相続税はかかりません。しかし贈与の税率は基本的に相続税よりも高く設定されており、実行すれば相続よりも多くの税金を払うことになります。「生きているうちに」「低い税率で」「相続財産を相続人に渡すこと」ができれば、相続税対策としてこれほど素晴らしいことはありません。各種の非課税贈与枠は、相続税対策に悩む方々にとって渡りに船の制度なのです。

それにしても、この贈与推進とも言えそうな非課税贈与の創設はなぜなのでしょうか。実は、日本の個人資産は約1,600兆円あり、そのうちの1,000兆円は60歳以上が保有していると言われています。この莫大な資産を若い世代に移転させて国民の消費を刺激したい――、相続税の増税も非課税贈与枠の増加も、実はどちらも同じ思惑のもとの政策なのです。

現在利用できる非課税贈与枠

では、代表的な非課税贈与を見てみましょう。

① 「教育」資金の一括贈与

平成25年4月1日から平成31年3月31日まで、30歳未満の子・孫に対し、教育資金という名目で1,500万円まで非課税贈与できる制度。暦年贈与と併用できるうえ、孫が幼いうちに将来のぶんまで学費を援助できるとあって創設時から人気。贈与者が亡くなっても残高が相続税の対象にならない点もポイント。

② 「結婚・出産・育児」資金の一括贈与

前述のとおり、今年新設された非課税贈与枠。子供や孫の結婚・出産・育児の援助を目的としたものであれば1,000万円まで(結婚資金としては300万円が限度)非課税で贈与することができる。贈与された側は出産・育児のほか、結婚に伴う引っ越し費用などであれば資金の利用が可能。ただし、贈与者が亡くなった場合は教育資金贈与と違い、使い切れなかった残額が相続税の対象となる。

③ 「住宅購入」資金の一括贈与

20歳以上の子や孫に対して、300万円～3,000万円(時期や住宅の仕様によって変額)の住宅購入資金の一括贈与が非課税となる。平成26年末で終了する予定だったが平成31年6月30日まで延長され、特に購入する住宅がエコ住宅である場合には、非課税額が500万円以上アップする措置が用意された。

④ 暦年贈与

1年以内の贈与であれば110万円まで非課税。10年続ければ1,100万円の非課税贈与が可能。

贈与の目的は何か。非課税贈与のデメリットも確認

このように様々な形で活用できる非課税贈与ですが、残念ながら非課税だからと贈与しすぎてしまうケースや、最終的に分割しづらい不動産ばかりが相続財産として残ってしまうケースなども散見されます。これではせっかくの非課税贈与も上手に活用できているとは言えません。相続税対策としての生前贈与は、本来であれば遺された親族が困らないようにとの配慮から着手するもののはずです。制度はあくまで手段。最終的なゴールを取り違えないよう、慎重な判断のもとに対策を進めていきましょう。

集合住宅のIT化が進む!

マンションの掲示板がデジタル化

一般的な賃貸物件では常駐の管理人がおりませんので、掲示物を貼るためには現地に行かなければならず、なかなかタイムリーに入居者へ告知ができません。またいつまでも古いお知らせが貼られていたり、逆に重要な告知事項がいたずらで剥されたりすることもあると思います。

そんな悩みを効率的に解決する設備として、『デジタル掲示板』というものがあるのをご存知でしょうか?

賃貸物件のエントランスや共用部入り口付近に設置されている掲示板は、下記の写真のようなタイプが一般的ですが、見た目もイマイチで手間もかかります。

【一般的な掲示板】

しかし今やITの時代、「デジタルサイネージ」と呼ばれる、ネットワークに接続したディスプレイを利用した掲示板が登場しました。分譲マンションで見かけそうな設備ですが、最近では賃貸物件でも設置され始めております。入居者の入れ替わりが多く、お知らせ事項も分譲以上に多い賃貸にこそ求められる設備ではないでしょうか。

【デジタル掲示板】

このデジタル掲示板に表示される内容は、パソコンで作成しそのままインターネットを利用してすぐに画面へ表示させられるので、掲示物の印刷から現地での貼り付けまでの作業がなくなり、入居者へのお知らせも非常にスピーディーにできます。

告知期間が終了している掲示物もパソコンで確認できますのですぐに取り下げることが可能ですし、広告やチラシを勝手に貼られて景観を損ねることも防げます。また、なんといっても見た目のインパクトが絶大です。デジタル掲示板はお部屋探しをしている方へ『しっかりと管理されているマンションですよ』というアピールにもなるでしょう。

さらに最近ではデジタル掲示板の進化バージョンとして、B-STICKという商品が開発されました。これは、管理会社からのお知らせや設備の取扱説明書、生活に役立つ事柄など様々な情報を入居者のテレビを使って見てもらうサービスです。

管理会社が配布するスティック型端末をテレビに差し込むと、自室で管理会社などから提供された情報を見ることができます。

現状ではまだ分譲マンションでの運用にとどまっていますが、最近のITの進歩は目覚ましいものがありますので、賃貸物件での活用もいずれ始まると予想されます。

デジタル掲示板に限らず、スマートキー(空室管理のIT化)やHEMS(電力等のエネルギーコントロールのIT化)などの活用が賃貸物件でもどんどん始まっています。ITの活用はこれからもっと加速していくでしょう。

賃貸物件の入居者層はITに慣れている20代～30代の方が核です。この世代の注目を集めるにはIT化された設備はうってつけと言えます。こういったニーズや興味を見逃さないようにしたいものです。

【管理会社が配布するスティック型端末】

【管理組合・管理会社からのお知らせイメージ】